నివేదించదగినది

భారత అత్యున్నత న్యాయస్థానంలో

పౌర అప్పీల్ అధికార పరిధి

పౌర దరఖాస్తు నం. 2021 లో 6380

పార్శ్వనాథ్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్. ...అప్పీలుదారు

వెర్సస్

గగన్ దీప్ బ్రార్ మరియు మరొకరు ...ప్రతివాదులు

తో

పౌర దరఖాస్తు NO. 2021 నాటి 6383

(పార్శ్వనాథ్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్ ద్వారా ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడింది)

పౌర దరఖాస్తు NO. 2021 నాటి 6385

(పార్శ్వనాథ్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్ ద్వారా ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడింది)

పౌర దరఖాస్తు NO. 2021 నాటి 6384

(పార్శ్వనాథ్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్ ద్వారా ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడింది)

పౌర దరఖాస్తు No. 2021 నాటి 6382

(చండీగఢ్ హౌసింగ్ బోర్డు ద్వారా ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడింది)

పౌర దరఖాస్తు No. 2021 నాటి 6381

(చండీగఢ్ హౌసింగ్ బోర్డు ద్వారా ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడింది)

J U D G M E N T

ఎం. ఆర్. షా, జె.

1. 05.02.2020 నాటి ఆక్షేపించబడ్డ ఉమ్మడి ఉత్తర్వుతో బాధ మరియు అసంతృప్తి చెంది

జాతీయ వినియోగదారుల వివాదాల పరిష్కార కమిషన్, న్యూ ఢిల్లీ (సంక్షిప్తంగా, 'జాతీయ కమిషన్') ద్వారా సంబంధిత అప్పీల్ అమలును తోసిపుచ్చుతూ ఇచ్చిన ఉత్తర్వుపై, డెవలపర్ - పార్శ్వనాథ్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్ (ఇకపై 'డెవలపర్' గా సూచిస్తారు) సివిల్ అప్పీల్ సంఖ్యలు 6380/2021,6383/2021,6385/2021 & 6384/2021 కలిగి ఉన్న నాలుగు అప్పీళ్లకు ప్రాధాన్యత ఇచ్చింది.

1.1 04.10.2017 న జాతీయ కమిషన్ I.A. Nos. 14331 మరియు 14332 ఆఫ్ 2017 (సవరణ కోసం) ఈ దరఖాస్తులను తోసిపుచ్చుతూ జారీ చేసిన ఉత్తర్వులపై బాధ మరియు అసంతృప్తి చెంది చండీగఢ్ హౌసింగ్ బోర్డు (ఇకపై 'సిహెచ్ బి' అని పిలుస్తారు) సివిల్ అప్పీల్ Nos. 6382 మరియు 6381 లకు ప్రాధాన్యత ఇచ్చింది.

2. ప్రస్తుత అప్పీళ్లకు దారితీసిన వాస్తవాలు సంక్షిప్తంగా ఈ క్రింద విధంగా ఉన్నాయి:

చండీగఢ్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ 01.12.2005 న చండీగఢ్ లోని రాజీవ్ గాంధీ చండీగఢ్ టెక్నలాజికల్ పార్క్ లో "ప్రైడ్ ఆసియా" పేరుతో నివాస, వాణిజ్య మరియు ఇతర సంబంధిత మౌలిక సదుపాయాల అభివృద్ధికి నోడల్ ఏజెన్సీగా సిహెచ్ బి ని నియమించింది. పిటిషనర్ - డెవలపర్ బిడ్ ను సిహెచ్ బి ఆమోదించింది. పర్యవసానంగా, CHB మరియు డెవలపర్ ఒక అభివృద్ధి ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకున్నారు తేదీ

06.10.2006 న 123 ఎకరాల విస్తీర్ణంలో ఉన్న భూమికి సంబంధించి అభివృద్ధి హక్కుల మంజూరు కోసం. నివాస యూనిట్లను నిర్మించడానికి అప్పీలుదారు -

డెవలపర్ కు సిహెచ్ బి ఈ భూమిని కేటాయించింది, తరువాత వారు ప్లాట్లు మరియు పెంట్ హౌస్ లు అమ్మకం కోసం తన ప్రాజెక్టును "పార్శ్వనాథ్ ప్రైడ్ ఆసియా" పేరుతో ప్రచారం చేశారు.

2.1 సంబంధిత ప్రైవేట్ ప్రతివాదులు ఈ ప్రాజెక్టులో అపార్ట్ మెంట్ లు కేటాయింపు కోసం దరఖాస్తు చేసుకున్నారు. తరువాత, డెవలపర్, సిహెచ్ బి మరియు ప్రైవేట్ ప్రతివాదులు/ఫ్లాట్ యజమానులు/కేటాయింపుదారుల మధ్య త్రైపాక్షిక ఒప్పందాలు చేయబడ్డాయి. సిహెచ్ బి మరియు అప్పీలుదారు మధ్య అభివృద్ధి ఒప్పందంపై సంతకం చేసిన తేదీ అంటే 06.10.2006 నుండి 36 నెలల లోపు ఫ్లాట్ల నిర్మాణం పూర్తయ్యే అవకాశం ఉందని పేర్కొన్న ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9 (ఎ) పేర్కొంది. అప్పీలుదారు ప్రకారం, సిహెచ్ బి నిర్మాణాన్ని కట్టడానికి అడ్డంకులు లేని భూమిని అప్పగించడంలో విఫలమైనందున అప్పీలుదారు నిర్మాణాన్ని నిర్వహించ లేకపోయాడు.

2.2 అప్పీలుదారు - డెవలపర్ మరియు సిహెచ్ బి మధ్య వివాదం తలెత్తింది మరియు అభివృద్ధి ఒప్పందం పరంగా, వివాదాన్ని మధ్యవర్తి వద్దకు పంపారు. అప్పీలుదారు

మరియు సిహెచ్ బి మధ్య వివాదాన్ని పరిష్కరించడానికి ఈ కోర్టు యొక్క ఓ మాజీ న్యాయమూర్తిని ఏకైక మధ్యవర్తిగా నియమించారు.

2.3 మధ్యవర్తిత్వ చర్యలు పెండింగ్లో ఉన్నందున, కేటాయింపుదారులకు ప్లాట్ల కేటాయింపులో జాప్యం కారణంగా, కేటాయింపుదారులు జిల్లా వినియోగదారుల వివాదాల పరిష్కార కమిషన్ (సంక్షిప్తంగా, 'జిల్లా ఫోరం'), రాష్ట్ర వినియోగదారుల వివాదాల పరిష్కార కమిషన్ (సంక్షిప్తంగా, 'రాష్ట్ర కమిషన్') మరియు జాతీయ కమిషన్ ముందు వ్యక్తిగత ఫిర్యాదులను దాఖలు చేశారు. జిల్లా ఫోరం మరియు రాష్ట్ర కమిషన్ అనుమతించిన దాదాపు 75 ఫిర్యాదులను మొదటి అప్పీల్ 2012 నాటి No. 269 మరియు ఇతర సంబంధిత అప్పీళ్లు మరియు పునర్విమర్శ పిటిషన్ల ద్వారా జాతీయ కమిషన్ ముందు అభ్యంతరం వ్యక్తం చేయబడినాయి, వీటిని జాతీయ కమిషన్ తన 05.03.2013 నాటి ఉమ్మడి ఉత్తర్వు ద్వారా పరిష్కరించింది. కేటాయింపుదారులకు

ఏక రీతి వడ్డీ రేటు అంటే 9 శాతం చెల్లించాలని ఆదేశించిన మేర జాతీయ కమిషన్ జిల్లా ఫోరం మరియు రాష్ట్ర కమిషన్ ఆమోదించిన ఉత్తర్వులను సవరించింది. ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9 (సి) కింద పరిహారం చెల్లింపుకు సంబంధించినంతవరకు, అప్పీలుదారు మరియు సిహెచ్ బి మధ్య మధ్యవర్తిత్వము చర్యల తుది ఫలితానికి లోబడి, మధ్యంతర చర్య ద్వారా పరిహారం చెల్లించాలని జాతీయ కమిషన్ ఆదేశించింది.

2.4 జాతీయ కమిషన్ ఆమోదించిన 05.03.2013 నాటి సాధారణ ఉత్తర్వు వల్ల బాధపడిన అప్పీలుదారు స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ S. L. P. (సివిల్) Nos.: 2013 నాటి 17133-17134 మరియు సంబంధిత విషయాలతో దాఖలు చేశారు. ఈ కోర్టు 10.05.2013 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా నోటీసులు జారీ చేసి, ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారుల ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9(సి) కింద నష్టపరిహారం చెల్లించే మేరకు జాతీయ కమిషన్ 05.03.2013 నాటి తీర్పు, ఉత్తర్వుల అమలును నిలిపివేసింది.

2.5 చివరకు 09.01.2015 న పిటిషనర్ కు, సీహెచ్ బీకి మధ్య జరిగిన మధ్యవర్తిత్వ విచారణలో మధ్యవర్తి తీర్పు వెలువరించారు. తీర్పులో, విద్వాంసుడైన మధ్యవర్తి ధర, వడ్డీ లేదా పరిహారం (జాతీయ కమిషన్/సుప్రీంకోర్టు చివరకు నిర్ణయించినట్లయితే) తిరిగి చెల్లించవలసిన ఏదైనా మొత్తాన్ని అప్పీలుదారు మరియు సిహెచ్ బి 70 : 30 నిష్పత్తిలో భరించాలని కూడా తీర్పు ఇచ్చారు.

2.6 ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9 (సి) కింద పరిహారం చెల్లించబడుతుందని పేర్కొంటూ జాతీయ కమిషన్ ఆమోదించిన 05.03.2013 జాతీయ ఉత్తర్వును సమర్థిస్తూ ఈ కోర్టు ముందు దాఖలు చేసిన స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ లను 21.04.2015 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా పరిష్కరించడం జరిగింది. ఈ దశలో, గమనించాల్సిన అవసరం ఉంది

విద్వాంసుడైన మధ్యవర్తి ఇచ్చిన తీర్పుని ఈ కోర్టు దృష్టికి తీసుకువచ్చారు మరియు విద్వాంసుడైన మధ్యవర్తి ఆమోదించిన తీర్పు దృష్ట్యా, ఒప్పందంలో నిర్దేశించిన

కాలపరిమితిని 06.10.2006 నుండి 05.02.2008 వరకు పొడిగించినట్లు సమర్పించబడింది. ఏదేమైనా, ఈ వివాదంలోకి ప్రవేశించడానికి కోర్టు సుముఖంగా లేదని, ఏ కారణం చేతనైనా, కేటాయింపుదారులు/ కొనుగోలుదారులు కమిషన్ జారీ చేసిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల అమలు కోసం ఏదైనా అమలు దరఖాస్తు (ఎగ్జిక్యూషన్ పిటిషన్) దాఖలు చేస్తే, అనుభవజ్ఞుడైన మధ్యవర్తి ఇచ్చిన తీర్పు ఆధారంగా అటువంటి అభ్యంతరాలను తీసుకునే స్వేచ్ఛ డెవలపర్ కు ఉంటుందని మరియు అటువంటి అభ్యంతరాలు లేవనెత్తు తే, వాటిని పరిగణనలోకి తీసుకుని చట్టప్రకారం తగిన ఆదేశాలు జారీ చేయాల్సిన బాధ్యత కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానానిదే. ఈ పరిశీలనలతో, ఈ న్యాయస్థానం సంబంధిత స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ లను మరియు సివిల్ అప్పీల్లను పరిష్కరించింది.

2.7 ఆ తరువాత, 08.05.2015 నాటి జాతీయ ఉత్తర్వు ద్వారా, జాతీయ కమిషన్ 21.04.2015 నాడు ఈ కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను దృష్టిలో ఉంచుకుని మొదటి అప్పీల్ No. 352/2014 మరియు సంబంధిత అప్పీల్లను పరిష్కరించింది.

2.8 ఆ తరువాత, సంబంధిత కొనుగోలుదారులు-అసలు ఫిర్యాదుదారులు రాష్ట్ర కమిషన్ ముందు అమలు పిటిషన్లను దాఖలు చేశారు. రాష్ట్ర కమిషన్ జారీ

19.01.2016 న ఈ ఏ No. 100/2015 లో ఉత్తర్వులలో 28.02.2008 నాటి ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9(సి) ప్రకారం కేటాయింపుదారులకు నష్టపరిహారం అప్పీలుదారు - డెవలపర్ - పార్శ్వనాథ్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్ **మాత్రమే** చెల్లించాలని ఆదేశించింది. సంబంధిత కొనుగోలుదారులు/కేటాయింపుదారులు దాఖలు చేసిన ఇతర అమలు దరఖాస్తులలో రాష్ట్ర కమిషన్ ఇలాంటి ఉత్తర్వులనే జారీ చేసింది.

2.9 19.01.2016 న రాష్ట్ర కమిషన్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వులతో బాధపడ్డ పిటిషనర్ ప్రస్తుత అమలు అప్పీల్ ను జాతీయ కమిషన్ ముందు దాఖలు చేశారు. ఈ దశలో, ఇదే విధమైన అమలు అప్పీల్ No. 41/2016 ను జాతీయ కమిషన్ తోసిపుచ్చింది, దీనికి వ్యతిరేకంగా అప్పీలుదారు ఈ న్యాయస్థానంలో స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ ను ఎస్ ఎల్ పి (సివిల్) No. 9961/2017 కు ప్రాధాన్యత ఇచ్చాడు.

ఇదే విధమైన విషయంలో వినియోగదారుల ఫిర్యాదు No. 19/2011, జాతీయ కమిషన్ 11.05.2016 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా అప్పీలుదారు మరియు సిహెచ్ బి లను 10% వడ్డీతో సహా అసలు మొత్తాన్ని చెల్లించాలని మరియు

ఫిర్యాదుదారుడు / కొనుగోలుదారు / కేటాయింపుదారులకు పరిహారం చెల్లించాలని ఆదేశించింది. పైన పేర్కొన్న మొత్తాన్ని 70:30 నిష్పత్తిలో అధినిర్ణయము లో పేర్కొన్న విధంగా భరించాలని అప్పీలుదారు మరియు సిహెచ్ బి ఇద్దరినీ ఆదేశించారు. ఈ ఆదేశాన్ని సవాలు చేస్తూ, సిహెచ్ బి ఈ న్యాయస్థానంలో 2016 నాటి సివిల్ అప్పీల్ No. 10748 ను దాఖలు చేసింది. ఈ కోర్టు

17.12.2019 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల ద్వారా సిహెచ్ బి దాఖలు చేసిన సివిల్ అప్పీల్ ను కొట్టివేసింది. క్లాజ్ 9(సి) వర్తించదని ఈ కోర్టు ప్రత్యేకంగా పేర్కొంది. మధ్యవర్తిత్వ తీర్పు కింద 70:30 నిష్పత్తిలో విభజన అమల్లోకి తేవాలని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది, అంతిమ రూపం చేరుకున్నందున.

2.10 ఆ తరువాత, ఆక్షేపించబడిన ఉమ్మడి ఉత్తర్వు ద్వారా, జాతీయ కమిషన్ సంబంధిత అప్పీల్ అమలులను కొట్టివేసింది, ఇవి డెవలపర్ ఆదేశాల మేరకు ప్రస్తుత అప్పీల్ల లోని దావా అంశము.

3. డెవలపర్ తరపున సీనియర్ నిపుణులైన న్యాయవాది శ్రీ సచిన్ దత్తా, చండీగఢ్ హౌసింగ్ మండలి తరపున నిపుణులైన న్యాయవాది శ్రీమతి హర్విందర్ చౌదరితో పాటు శ్రీమతి రచనా జోషి ఇన్సార్ హాజరయ్యారు.

3.1 డెవలపర్ తరపున హాజరైన నిపుణులైన సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ సచిన్ దత్తా, జాతీయ కమిషన్ జారీ చేసిన ఆక్షేపించబడిన ఉత్తర్వు **సివిల్ అప్పీల్ No. 10748/2016 చండీగఢ్ హౌసింగ్ బోర్డ్ వర్సెస్ పార్శ్వనాథ్ డెవలపర్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ పేరుతో 17.12.2019 న నిర్ణయించబడిన** లో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుకు విరుద్ధంగా ఉందని తీవ్రంగా సమర్పించారు. ఇందులో ఈ కోర్టు క్లాజ్ 9(సి), అంటే నిర్మాణంలో ఆలస్యం కారణంగా పరిహారం వర్తించదని స్పష్టంగా పేర్కొంది.

3.2 ప్రస్తుత కేసులో, అప్పీలుదారు - డెవలపర్ మరియు సిహెచ్ బి ఇద్దరూ జాప్యానికి బాధ్యులని కనుగొనబడింది, అందువల్ల ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9(సి) ఆకర్షించబడదని, ముఖ్యంగా క్లాజ్ 9(ఎ) లోని షరతులను నెరవేర్చనప్పుడు అని సమర్పించబడింది.

3.3 ఆక్షేపించబడిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు/లు కూడా 08.05.2015 ఉత్తర్వు నుండి వెలువడిన ఆదే విధమైన అప్పీల్ అమలులలో జాతీయ కమిషన్ ఆమోదించిన ఇతర ఆదేశాలకు విరుద్ధంగా ఉంది / ఉన్నాయి అని, ఇది కూడా మొదటి అప్పీల్లలో దావా అంశము అని సమర్పించబడింది. లేకపోతే కూడా, 09.01.2015 నాటి మధ్యవర్తిత్వ తీర్పు అంతిమ రూపం చేరుకున్న దృష్ట్యా, అది నష్టపరిహారం మొత్తంతో సహా కొనుగోలుదారులు / కేటాయింపుదారులకు చెల్లించాల్సిన బాధ్యతను 70:30 నిష్పత్తిలో చెల్లించాలని కలిగించింది, మరియు సివిల్ అప్పీల్ No. 10748/2016 ను పరిష్కరించేటప్పుడు ఈ కోర్టు కూడా 70:30 నిష్పత్తిలో విభజించాలనే మధ్యవర్తిత్వ తీర్పు అమలు చేయాలని ప్రత్యేకంగా సూచించింది, అంతిమ రూపం చేరుకున్నందున. కావున నష్టపరిహారం మొత్తం చెల్లించాలని అప్పీలుదారు – డెవలపర్ ను ఆదేశిస్తూ జాతీయ కమిషన్ మరియు రాష్ట్ర కమిషన్ కూడా జారీ చేసిన ఆక్షేపించబడిన ఉత్తర్వు నిలువజాలదు.

3.4 పైన పేర్కొన్న సమర్పణలను చేస్తూ, డెవలపర్ - పార్శ్వనాథ్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్ ద్వారా ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడిన ప్రస్తుత అప్పీల్ లను అనుమతించాలని ప్రార్థించబడింది.

4. ప్రస్తుత అప్పీల్ లను వ్యతిరేకిస్తూ, సిహెచ్ బి తరపున హాజరైన విద్వాంసుడైన న్యాయవాది, త్రైపాక్షిక ఒప్పందం/ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందం ప్రకారం మరియు క్లాజ్ 9(సి) ప్రకారం, కొనుగోలుదారులకు/కేటాయించినవారికి పరిహారం చెల్లించడం డెవలపర్ యొక్క ప్రత్యేక బాధ్యత అని తీవ్రంగా సమర్పించారు. వాణిజ్య ఒప్పందమైన ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందం /త్రైపాక్షిక ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9(సి) యొక్క సాధారణ భాష పార్టీలకు కట్టుబడి ఉంటుందని సమర్పించబడింది.

4.1 డెవలపర్ యొక్క ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9(సి) ప్రకారం నష్టపరిహారం చెల్లించాల్సిన బాధ్యతను ఈ కోర్టు 21.04.2015 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల్లో ధృవీకరించింది అని సమర్పించబడింది.

4.2 పైన పేర్కొన్న సమర్పణలు చేస్తూ, 21.04.2015 న స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ (సివిల్) Nos. 17133-17134/2013 మరియు ఇతర అనుబంధ స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్లు/సివిల్ అప్పీల్లలో ఈ కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులపై ఆధారపడుతూ మరియు

సివిల్ అప్పీల్ No. 10748/2016 లో 17.12.2019 న ఈ కోర్టు జారీ చేసిన తదుపరి ఉత్తర్వులపై ఆధారపడుతూ డెవలపర్ చే ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడిన అప్పీల్లను కొట్టివేయాలని వేడుకున్నారు.

5. సంబంధిత పక్షాలకు చెందిన నిపుణులైన న్యాయవాదులను మేము సుదీర్ఘంగా విన్నాము.

ప్రారంభంలో, రాష్ట్ర కమిషన్ యొక్క ఉత్తర్వు(ల) ప్రకారం అసలు మొత్తాన్ని మరియు వడ్డీని సంబంధిత ఫిర్యాదుదారులు / కేటాయింపుదారులకు చెల్లించారని గమనించాలి మరియు ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9(సి) ప్రకారం రాష్ట్ర కమిషన్ ఇచ్చిన పరిహారాన్ని డెవలపర్ - ఇక్కడ అప్పీలుదారు మాత్రమే చెల్లించాలా లేదా డెవలపర్ మరియు సిహెచ్ బి మధ్య 70:30 నిష్పత్తిలో పంచుకోవాలా? అనేది ఈ అప్పీల్లలో ఉన్న ఏకైక వాదాంశం.

6. పైన పేర్కొన్న అంశాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకునేటప్పుడు, డెవలపర్ మరియు సిహెచ్ బి మధ్య వివాదంలో 09.01.2015 నాటి తీర్పులోని విద్వాంసుడైన మధ్యవర్తి

ధర, వడ్డీ లేదా నష్టపరిహారం యొక్క తిరిగి చెల్లించవలసిన ఏదైనా మొత్తాన్ని (జాతీయ కమిషన్ / సుప్రీంకోర్టు చివరకు నిర్ణయించినట్లయితే) అప్పీలుదారు మరియు సిహెచ్ బి 70:30 నిష్పత్తిలో భరించాలని నిర్దిష్టంగా ఆదేశించారని గమనించాలి. విద్వాంసుడైన మధ్యవర్తి ఇచ్చిన తీర్పు అంతిమ రూపం దాల్చింది. ఆ తరువాత, స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ విచారణ సమయంలో

(సివిల్) Nos. 17133-17134/2013 మరియు ఇతర అనుబంధ సంబంధిత విషయాలు, విద్వాంసుడైన మధ్యవర్తి ఇచ్చిన తీర్పు ఈ కోర్టు దృష్టికి తీసుకువచ్చినప్పుడు, ఈ కోర్టు ప్రత్యేకంగా 6 & 7 పేరాల్లో ఈ క్రింద విధంగా గమనించింది:

> “6. ఇంకా, దాని ఉత్తర్వు డెవలపర్లు మరియు చండీగఢ్ హౌసింగ్ బోర్డు మధ్య పెండింగ్లో ఉన్న మధ్యవర్తిత్వము చర్యలకు లోబడి ఉంటుందని కమిషన్ గమనించినట్లు గమనించడం సముచితం.
>
> 7. ఈ సందర్భంలో, మధ్యవర్తి ఆమోదించిన తీర్పు దృష్టిలో ఉంచుకుని ఒప్పందంలో నిర్దేశించిన కాలపరిమితిని 06.10.2006 నుండి 05.02.2008 కి

పొడిగించినట్లు సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ రాకేష్ ద్వివేది పేర్కొన్నారు. ఈ వివాదంలోకి ప్రవేశించడానికి మేము సుముఖంగా లేము. ఏదైనా కారణంతో, ప్రతివాది(లు) / కొనుగోలుదారు(లు) కమిషన్ ఆమోదించిన తీర్పు(లు) మరియు ఉత్తర్వు(ల) అమలు కోసం ఏదైనా అమలు దరఖాస్తు (ఎగ్జిక్యూషన్ పిటిషన్) దాఖలు చేస్తే, అనుభవజ్ఞుడైన మధ్యవర్తి ఇచ్చిన తీర్పు ఆధారంగా అటువంటి అభ్యంతరాలను తీసుకునే స్వేచ్ఛ డెవలపర్ కు ఉంటుందని మరియు అటువంటి అభ్యంతరాలు లేవనెత్తు తే, వాటిని పరిగణనలోకి తీసుకుని చట్టప్రకారం తగిన ఆదేశాలు జారీ చేయాల్సిన బాధ్యత కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానానిదే."

ఆ తరువాత కూడా ఈ కోర్టు సివిల్ అప్పీల్ No. 10748/2016 ను పరిష్కరించినప్పుడు / కొట్టి వేసినప్పుడు, ఇది 12 & 13 పేరాల్లో ఈ క్రింద విధంగా గమనించబడింది:

"12. అసలు మొత్తాన్ని మరియు సాధారణ నష్టపరిహారాన్ని చెల్లించడానికి డెవలపర్ మరియు సిహెచ్ బి మధ్య బాధ్యతను పంచుకోవడం గురించి 09.01.2015 నాటి మధ్యవర్తిత్వ తీర్పులో కనుగొన్న విషయాన్ని కూడా అమలు చేయాలని మేము గమనించాము. ఈ మేర, ప్రతివాది No. 1 తరఫున సీనియర్ న్యాయవాది లేవనెత్తిన వాదనలో, 05.03.2013 నాటి మునుపటి జాతీయ కమిషన్ ఉత్తర్వు మరియు 21.04.2015 నాటి ఈ కోర్టు యొక్క తదుపరి ఉత్తర్వు రెండూ డెవలపర్ మరియు సిహెచ్ బి మధ్య బాధ్యత యొక్క అంతర విభజనను మధ్యవర్తిత్వ అవార్డుకు పరిమితం చేస్తాయి. అందువల్ల మధ్యవర్తిత్వ తీర్పు ప్రకారం 70:30 నిష్పత్తిలో విభజన అమలు జరగాలి అంతిమ రూపం దాల్చినందున.

13. ఏదేమైనా, ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారుల నుండి అమ్మకం ద్వారా వచ్చే ఆదాయాన్ని డెవలపర్ మరియు సిహెచ్ బి మధ్య 70:30 నిష్పత్తిలో 16 అదే నిష్పత్తిలో పంచినందున అటువంటి విభజన బాగా నిర్వచించబడిందని మేము కనుగొన్నాము. 06.10.2006 నాటి అభివృద్ధి ఒప్పందానికి అనుగుణంగా సిహెచ్ బి మరియు డెవలపర్ చే అమలు చేయబడిన 01.06.2007 నాటి ప్రతిబంధ హక్కు పత్రం (ఎస్ క్రో) ఒప్పందం దీనికి మద్దతు ఇస్తుంది. ఈ ఎస్ క్రో ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 4(బి) ప్రకారం, నివాస యూనిట్లకు సంబంధించి అమ్మకపు రాబడి లో 30 శాతం మొదట సిహెచ్ బి కి బదిలీ చేయబడుతుంది, మిగిలిన మొత్తం డెవలపర్ కు బదిలీ చేయబడుతుంది. దీనిని దృష్టిలో ఉంచుకుని, ఆక్షేపించబడిన జాతీయ కమిషన్ ఉత్తర్వుల్లో చెల్లించాల్సిన మొత్తాన్ని డెవలపర్, సిహెచ్ బి 70:30 నిష్పత్తిలో చెల్లించాలని సూచించిందని మేము కనుగొన్నాము."

7. పైన పేర్కొన్న రెండింటి దృష్ట్యా, రాష్ట్ర కమిషన్ మరియు జాతీయ కమిషన్ అప్పీలుదారు – డెవలపర్ పై మాత్రమే పరిహారం చెల్లించే మొత్తం బాధ్యతను నిర్ణయించడంలో తీవ్రంగా తప్పు చేశాయి. ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9(సి) ప్రకారం పరిహారాన్ని డెవలపర్ మరియు సిహెచ్ బి మధ్య 70:30 నిష్పత్తిలో పంచుకోవాలి 09.01.2015 నాటి మధ్యవర్తిత్వ తీర్పులో ఏకైక మధ్యవర్తి కేటాయించిన/నిర్ణయించినట్లు గా మరియు తదనంతరం సివిల్ అప్పీల్ No. 10748/2016 ను పరిష్కరించేటప్పుడు/కొట్టివేసేటప్పుడు ఈ కోర్టు గమనించినట్లు గా.

8. పైన పేర్కొన్న వాటిని దృష్టిలో ఉంచుకుని, జాతీయ కమిషన్ మరియు రాష్ట్రం ఆమోదించిన ఆక్షేపించబడిన ఆదేశాలు

ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9 (సి) కింద నష్టపరిహారం చెల్లించడానికి అప్పీలుదారు - డెవలపర్ 70% వరకు బాధ్యత కలిగి ఉండు మరియు 30% బాధ్యత చండీగఢ్ హౌసింగ్ బోర్డ్ పై ఉంటుందని పేర్కొనే మేర సవరించాల్సిన అవసరం ఉంది. అప్పీలుదారు - డెవలపర్ దాఖలు చేసిన ప్రస్తుత అప్పీల్లను పైన పేర్కొన్న మేర అనుమతించాలి మరియు సిహెచ్ బి దాఖలు చేసిన అప్పీల్లను పైన పేర్కొన్న నిబంధనల ప్రకారం పరిష్కరించాల్సిన అవసరం ఉంది.

9. తదనుగుణంగా, పైన పేర్కొన్న కారణాల దృష్ట్యా, డెవలపర్ - పార్శ్వనాథ్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్ ద్వారా దాఖలు చేసిన అప్పీల్ లు పాక్షికంగా అనుమతించబడతాయి. అమలు అప్పీల్ No. 4/2016 మరియు ఇతర సంబంధిత అమలు అప్పీల్లలో జాతీయ కమిషన్ 05.02.2020 న జారీ చేసిన ఉమ్మడి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వును అప్పీలుదారుడు - డెవలపర్ సంబంధిత కేటాయింపుదారులు/

కొనుగోలుదారులు/ ఒరిజినల్ ఫిర్యాదుదారులకు 70% వరకు నష్టపరిహారం చెల్లించే బాధ్యతను కలిగి ఉండేలా మరియు ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 9(సి) ప్రకారం మిగిలిన 30% పరిహారాన్ని చెల్లించాల్సిన బాధ్యత చండీగఢ్ హౌసింగ్ బోర్డ్ పై ఉంటుందని పేర్కొనే మేర తద్వారా సవరించబడింది.

10. డెవలపర్ కోరిన అప్పీల్లలో పైన పేర్కొన్న ఉత్తర్వులను దృష్టిలో ఉంచుకుని, చండీగఢ్ హౌసింగ్ బోర్డ్ ఎంచుకున్న రెండు అప్పీల్లలో, అంటే సివిల్ అప్పీల్ No. 6382/2021 & 6381/2021 లో పేర్కొన్న అప్పీల్లను పరిష్కరించాలని ఆదేశించడం మినహా తదుపరి ఆదేశాలు జారీ చేయవలసిన అవసరం లేదు. అందుకు అనుగుణంగా ఆదేశాలు జారీ చేయబడ్డాయి.

.....జె.

[ఎం. ఆర్. షా]

న్యూ ఢిల్లీ;

.....జె.

ఏప్రిల్ 13,2023. [ఎ. ఎస్. బోపన్నా]